Ankenævnet for Forsikring

927/13

Den 6. november 2013 blev i sag nr. 84.749:

xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af ulovlige cellotexplader.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1983, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/8 2012. Denne indeholder ikke oplysninger, der er relevante for nærværende sag.

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 15/7 2013, fremgår bl.a.:

> "**Sagsfremstilling**
> …
> Vi har købt et hus, som vi overtog 1. marts 2013. Vi har siden renoveret huset, og har i den forbindelse fundet flere mangler, her i blandt at man indvendigt mange steder har anvendt cellotex-plader, som blev ulovlige at bruge i 1970'erne. Huset er fra 1983.
>
> Vi har udskiftet alle cellotex-plader i huset, hvilket har kostet os 25.192,50 kr. Disse udgifter har vi bedt TopDanmark dække, men de afviser. Vi har derfor kontakt …[boligfirma], som mener vi bestemt har krav på dækning, og derfor anbefaler os at anke afgørelsen hos Ankenævnet for Forsikring.

2. 84.749

Hvad vil du konkret opnås hos selskabet?
Dækning af udgifter til udskiftning af ulovlige cellotex-plader, i alt 25.192,50 kr."

Selskabet har af 8/8 2013 til nævnet redegjort for sagen og begrundet afgørelsen. Af brevet fremgår følgende:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist at dække en fjernelse af ulovligt opsatte træfiberplader også kaldet cellotexplader.

Da vores kunde alene har tegnet forsikring, som yder dækning efter minimumskravene og således ikke har dækning for ulovlige bygningsindretninger, må vi fastholde vores afgørelse trods fornyet gennemgang.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en ejerskifteforsikring med dækning efter minimumskravene på vilkår 6616-1 med en selvrisiko på 5.000,- kr. pr. skade, dog højst 50.000,- i forsikringstiden.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringen er trådt i kraft den 1. marts 2013 og løber i 5 år.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder den 9. april 2013 en række forhold til ejerskifteforsikringen, herunder ulovlige cellotexplader.

Vi har dækket lovliggørelse af ulovlig el og manglende funktion af gulvvarme. Vores taksator meddeler dog ved besigtigelsen, at vi ikke kan være behjælpelige med en fjernelse af cellotexpladerne, da der ikke er tegnet forsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Den 22. april 2013 gennemgås sagen telefonisk med vores kunde, og vi afventer tilbud og nærmere undersøgelse fra vores kunde.

Vores kunder sender mail den 30. april 2013 med tilbud og nærmere oplysninger fra WS-mand på de dækkede forhold, og vi godkender tilbud og bekræfter afvisning af cellotexplader ved mail fra den 22. maj 2013.

Vi har ikke modtaget fornyet henvendelse eller klage vedrørende vores afvisning af cellotexpladerne, før end vi modtager vores kundes klage til nævnet.

F**orsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger**
Vi er enige i, at opsætning af cellotexplader, træfiberplader, blev ulovligt efter den 1. september 1969 ved tillæg 6 til bygningsreglementet fra 1966.

Cellotexpladerne anses derfor for en ulovlig bygningsindretning, da de er opsat efter denne dato.

Dækning for ulovlige bygningsindretninger kræver dog tegning af en udvidet ejerskifteforsikring.

Efter vilkårenes punkt 16.0 dækker forsikringen ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens over-

ensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække en fjernelse af cellotexpladerne.

Cellotexplader er ikke i sig selv en aktuel bygningsskade
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 15.C.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de opsatte cellotexplader, og disse medfører ej heller i sig selv en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Således medfører cellotexpladerne ikke i sig selv en forøget risiko for brand på ejendommen.

Årsagen til pladernes ulovlighed skyldes, at pladerne, som andre træfiberplader i tilfælde af brand kan være årsag til en hurtig brandudbredelse og ved brand afgiver uhensigtsmæssige gasser.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at pladernes tilstedeværelse realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb om en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor.

Vi henviser til AK 70.148, hvor der også var tale om et nyere opført fritidshus med cellotexplader, og nævnet herved ikke fandt det sandsynliggjort, at cellotexpladerne udgjorde skader i forsikringens forstand og derfor ikke kunne pålægge selskabet at dække efter forsikringens obligatoriske dækning. Der var i sagen i øvrigt uenighed om, hvorvidt der var tegnet udvidet dækning.

Der er i forhold til vores kunder ikke uenighed om, at der alene er tegnet dækning efter lovens minimumskrav, og det var til modtagelsen af nærværende klage fra nævnet også vores opfattelse, at vores kunde var enig i, at vi ikke kunne tilbyde dækning for ulovlige bygningsindretninger, da vi ikke har modtaget indvendinger fra vores kunde herom.

Vi må fastholde vores afgørelse
Da vores kunde ikke har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning og der ikke er konstateret skade på bygningen eller sandsynliggjort nærliggende risiko herfor, må vi på baggrund af ovenstående fastholde vores afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:

…

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

…

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15C.

Nævnet udtaler:

Der er enighed om, at cellotexpladerne er ulovligt opsat.

Da den tegnede forsikring ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, og da nævnet finder, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller giver nærliggende risiko herfor, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af cellotexpladerne med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

udskriften bekræftes

Kim Sparlund